Tekst jednolity statutu, przyjęty Uchwałą nr 4/2025r. Walnego Zgromadzenia z dn. 19 listopada 2025r.

STATUT
Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej "Kwitnąca"

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE 2
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI 3
III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE 6
IV. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU 7
V. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU 11
VI. NAJEM LOKALI 12
VII. UŻYWANIE LOKALI 13
A. Postanowienia ogólne. 13
B. Opłaty za używanie lokali 14
C. Dokonywanie napraw 17
VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI 17
A. Postanowienia ogólne 17
B. Walne Zgromadzenie Członków 17
C. Rada Nadzorcza 21
D. Zarząd 24
E. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu 27
IX. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI 27
X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE 30

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Kwitnąca” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. 2013 poz. 1443, z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2013 poz. 1222, z późn. zm.) i innych ustaw.

§ 1.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem zorganizowanym dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin oraz potrzeb kulturalnych i społecznych, wynikających z zamieszkiwania przez nich w zasobach Spółdzielni.

§ 2.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest budowanie lub nabywanie budynków w celu:
   1.1. ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
   1.2. wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Do lokali o innym przeznaczeniu zalicza się lokale użytkowe, garaże.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz mienie jej członków nabyte od Spółdzielni. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może nabywać i dzierżawić potrzebne jej tereny.
5. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów powszechnie obowiązujących o działalności gospodarczej, przy czym dochody uzyskiwane z tej działalności Spółdzielnia przeznacza na cele statutowe.

§ 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4.

Spółdzielnia może być członkiem Spółdzielczego Związku Rewizyjnego oraz innej organizacji społecznej.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 5.

1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne, choćby nie miały pełnej zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych, którym:
   1) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
   2) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba będąca członkiem Spółdzielni, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
   1) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
   2) nabycia ekspektatywy własności.

§ 6.

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię, nazwisko oraz miejsce zamieszkania, ponadto imiona rodziców, nazwisko rodowe, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę i siedzibę.
2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.
4. Uchwała w przedmiocie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

§ 7.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków. Rejestr zawiera imiona i nazwiska, numer PESEL członków oraz miejsce ich zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich

nazwę i siedzibę), wysokość wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany ww. danych, datę powstania członkostwa oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.
3. Potwierdzeniem uzyskania członkostwa, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4, jest wpis do rejestru członków.

§ 8.

1. Członek jest obowiązany stosować się do postanowień statutu, obowiązujących regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni.
2. Członek jest obowiązany zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.
3. Członek jest obowiązany dbać o mienie Spółdzielni.
4. Członek jest obowiązany udostępniać zajmowany lokal na żądanie Spółdzielni w celu przeprowadzenia przeglądów, konserwacji, remontów, modernizacji i prac związanych z usuwaniem awarii.
5. Kwotę wniesioną przez członka tytułem udziałów Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej w razie ustania jej członkostwa. Rozliczenie z tego tytułu jest dokonywane po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty, przy czym nie może nastąpić w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Wypłata należności powinna zostać dokonana w terminie miesiąca od daty zatwierdzenia przez walne zgromadzenie sprawozdania finansowego. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Roszczenie o wypłatę udziałów ulega przedawnieniu z upływem 3 lat od daty ustania członkostwa.

§ 9.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności prawo:
   2.1. uczestniczenia w walnym zgromadzeniu oraz czynne i bierne prawo wyborcze do innych organów Spółdzielni na zasadach określonych statutem;
   2.2. korzystania wraz ze wspólnie zamieszkującymi członkami rodziny z urządzeń i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
   2.3. do nieodpłatnego otrzymania odpisu statutu i regulaminów Spółdzielni;
   2.4. żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni składanych przez niego wniosków dotyczących działalności Spółdzielni;
   2.5. zapoznawania się oraz otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów z ich obrad, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, informacji o biegłym rewidencie badającym te sprawozdania, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przeglądania własnych akt członkowskich; koszty sporządzenia i wydania kopii tych dokumentów ponosi członek Spółdzielni;

2.6. odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym na zasadach określonych w statucie od uchwał organów Spółdzielni;
2.7. udziału w nadwyżce bilansowej Spółdzielni zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia;
2.8. czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.

3. Uprawnienia członków określone w ust. 2 pkt 2.5 nie obejmują treści dokumentów, których udostępnienie byłoby sprzeczne z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych albo stanowiłoby ujawnienie informacji niejawnej (służbowej lub handlowej), określonej w odrębnych przepisach. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi także wtedy, gdy istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 10.

1. Uchwały organów Spółdzielni, których obowiązek doręczenia przewiduje ustawa lub statut, Spółdzielnia doręcza osobom zainteresowanym na piśmie, listem poleconym na adres przez nich podany w deklaracji członkowskiej lub w odrębnym oświadczeniu jako adres dla korespondencji lub bezpośrednio za pokwitowaniem.
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić o każdej zmianie swojego adresu. Pismo Spółdzielni zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za doręczone uważa się również pismo, którego przyjęcia członek odmówił oraz pisma nie podjęte, przesłane listem poleconym, prawidłowo awizowane przez organ poczty.

§ 11.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
1.1. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
1.2. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
1.3. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
1.4. rozwiązania umowy o budowę lokalu i ustanowienie do niego prawa;
1.5. podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24^1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali;
1.6. śmierci członka.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytułu prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

4. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

§ 12.

1. Członek spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni wypowiadając członkostwo, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 13.

1. Wnioski członków w sprawach ze stosunku członkostwa i w sprawach pochodnych od niego rozpatruje zarząd w terminie 30 dni od daty ich złożenia i podjęte w tym zakresie uchwały doręcza zainteresowanym w ciągu 14 dni od daty ich podjęcia.
2. Sprawami ze stosunku członkostwa i pochodnymi od niego są sprawy dotyczące uprawnień i obowiązków członków, które powstają na skutek przystąpienia do Spółdzielni i dotyczą wszystkich członków w jednakowym zakresie.
3. Od uchwały zarządu, podjętej zgodnie z kompetencjami, w sprawach określonych w ust. 2, przysługuje członkowi Spółdzielni prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do rady nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu uchwały zarządu, która powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się w tym terminie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i o skutkach jego niezachowania.
4. Odwołanie od uchwały zarządu powinno być rozpatrzone przez radę nadzorczą w terminie 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Rada nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie jest usprawiedliwione lub wymaga tego ważny interes członka lub Spółdzielni.
5. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały rady nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

§ 14.

Od uchwały rady nadzorczej podjętej, zgodnie z kompetencjami, w sprawach określonych w § 13 ust. 2 przysługuje członkowi prawo odwołania się do walnego zgromadzenia. Odwołanie powinno być wniesione w terminie 30 dni od dnia doręczenia członkowi uchwały rady nadzorczej. Uchwała powin-

na zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o terminie i skutkach jego niezachowania. Walne zgromadzenie rozpatruje odwołanie wniesione od uchwały rady nadzorczej na swoim najbliższym zebraniu, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy.

§ 15.

Uchwała zarządu oraz uchwała rady nadzorczej, od których nie złożono w przewidzianym terminie odwołania, są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 16

Niezależnie od prawa odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do określonego statutem organu Spółdzielni, członek Spółdzielni może także odwołać się bezpośrednio do sądu w sprawach pomiędzy nim a Spółdzielnią. W razie zaskarżenia przez członka uchwały organu Spółdzielni do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 17.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 18. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
6. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 18.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z

zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu sąd, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 19.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat z tytułu pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem występuje zarząd Spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 20.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu oraz zadłużenie lokalu - wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą.

§ 21.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zastępczego.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, jeśli umowa zawarta z członkiem spółdzielni nie stanowi inaczej.

§ 22.

1. Po przejęciu opróżnionego lokalu Spółdzielnia dokonuje czynności o których mowa w ust. 3 – 5 niniejszego paragrafu oraz w § 20 ust. 1. Spółdzielnia potrąca z należności wypłacanej osobie uprawnionej swoje roszczenia wzajemne z tytułu nie wniesionych przez członka opłat za używanie lokalu.
2. W przypadku wskazanym w ust. 1 Spółdzielnia może potrącić z należności wypłacanej osobie uprawnionej także należności przysługujące Spółdzielni z tytułu kosztów odnowienia lokalu i usunięcia uszkodzeń.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o nim i terminach poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz na klatkach schodowych i w miejscach przyjętych za miejsca do publikacji ogłoszeń na terenie Spółdzielni, oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Termin przetargu nie może być krótszy niż 30 dni od daty ogłoszenia przetargu. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W razie zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia może do takiego lokalu ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
5. Osoby, o których mowa w ust. 4 zawiadamiane są o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
6. Przepisy ust. 3 – 5 znajdują odpowiednie zastosowanie również w przypadkach, gdy budynek, w którym znajduje się lokal objęty przetargiem stoi na gruncie, do którego spółdzielnia nie ma uregulowanego prawa, z tym że wówczas przedmiotem przetargu, zgodnie z ogłoszeniem o przetargu, jest nabycie przyrzeczenia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
7. W wypadku wskazanym w ust. 6 definitywne przeniesienie prawa odrębnej własności na nabywcę lokalu nastąpi po uregulowaniu przez Spółdzielnię tytułu prawnego do gruntu.
8. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 23.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej (tj. byłemu członkowi lub jego spadkobiercom) wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 20 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 24.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
   1.1 spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
   1.2 spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 25.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. W razie oddania lokalu w najem lub użyczenia go osobie trzeciej członek Spółdzielni odpowiada solidarnie z tą osobą wobec Spółdzielni za szkody wyrządzone jej przez używanie lokalu niezgodnie z przepisami prawa lub zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia jej o tej czynności.
4. Umowy w sprawie korzystania z lokalu lub jego części zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 26.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

V. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 27.

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
   1.1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, określonych w umowie;
   1.2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
   1.3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
   1.4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
   1.5. określenie warunków rozwiązania umowy.
2. Członek Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 28.

1. Z chwilą zawarcia umowy określonej w § 27 ust. 1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 29.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 27 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 30.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Z chwilą przejęcia protokolarnego lokalu członek uiszcza opłaty eksploatacyjne, o których mowa w § 38.

§ 31.

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

VI. NAJEM LOKALI

§ 32.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali, o których mowa w ust. 1, przysługuje członkom Spółdzielni.

3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu, określa umowa zawarta z najemcą.

§ 33.

1. Lokale użytkowe, których koszt budowy Spółdzielnia pokryła z własnych środków, Spółdzielnia wynajmuje w pierwszej kolejności jej członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym na prowadzenie działalności gospodarczej lub na ich inne potrzeby.
2. Garaże wybudowane ze środków własnych Spółdzielnia wynajmuje członkom z przeznaczeniem na garażowanie pojazdu mechanicznego członka Spółdzielni lub osób bliskich wspólnie z nim zamieszkałych.

§ 34.

1. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub konkursu ofert przeprowadzonego przez zarząd według zasad określonych przez radę nadzorczą.
2. Wynajęcie garażu następuje z zachowaniem kolejności wynikającej z daty złożenia przez członka Spółdzielni wniosku o najem i innych kryteriów określonych przez radę nadzorczą.

§ 35.

1. Lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wolny pod względem prawnym, do którego wygasło prawo członka Spółdzielni lub osoby nie będącej jej członkiem, Spółdzielnia może sprzedać w drodze przetargu lub oddać w najem.
2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu określa rada nadzorcza w regulaminie.

VII. UŻYWANIE LOKALI

A. Postanowienia ogólne.

§ 36.

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, korzysta z niego na zasadach określonych postanowieniami statutu oraz regulaminów Spółdzielni.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, powinien być używany zgodne z jego przeznaczeniem. Członek Spółdzielni może w lokalu mieszkalnym wykonywać czynności zawodowe, jeżeli nie są uciążliwe dla innych mieszkańców i nie naruszają substancji budynku. W razie podjęcia przez członka w mieszkaniu działalności gospodarczej, Spółdzielnia może obciążyć go zwiększonymi z tego powodu kosztami eksploatacji budynku, wyliczonymi z uwzględnieniem sytuacji faktycznej, gdy większa intensywność użytkowania zwiększa koszty i opłaty za usługi komunalne.

3. Członek Spółdzielni zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Spółdzielnię na piśmie o liczbie osób zamieszkałych w lokalu i o jej zmianie.

§ 37.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z przeprowadzonych czynności sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
   3.1. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
   3.2. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni; koszty wykonania obciążają członka Spółdzielni lub właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy albo modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy, niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu nie będący jej członkiem, wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

B. Opłaty za używanie lokali

§ 38.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo własności lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 70 statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
   5.1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-5;
   5.2. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 39.

1. Za opłaty, o których mowa w § 38 ust. 1-5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Opłaty, o których mowa w § 38 ust. 1-5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w postanowieniach tamże zawartych.
4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 40.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 38, obejmują w szczególności koszty:

1. dostawy energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości;

2. eksploatacji dźwigów i instalacji domofonowej poza lokalami mieszkalnymi;
3. konserwacji instalacji technicznych w budynkach;
4. oświetlenia terenu, oświetlenia i ogrzewania klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń pomocniczych ogólnego przeznaczenia;
5. utrzymania zieleni;
6. utrzymania porządku i czystości na terenie nieruchomości gruntowej i w budynkach;
7. podatku gruntowego i od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste gruntu i dzierżawę gruntu;
8. ochrony osiedla, w przypadku jego wprowadzenia;
9. administrowania i zarządzania zasobami Spółdzielni.

§ 41.

1. Wysokość opłat wymienionych w § 38 ustala w drodze uchwały rada nadzorcza w rocznych planach działalności gospodarczej Spółdzielni, uchwalanych przez radę nadzorczą na podstawie opracowanego przez zarząd na ten okres planu rzeczowego i finansowego.
2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 42.

Opłaty, o których mowa w § 38, powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 10. każdego miesiąca. Od nieuiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za okres opóźnienia w zapłacie. Wysokość należności z tytułu naliczonych odsetek zarząd może w uzasadnionych wypadkach odpowiednio zmniejszyć lub od naliczenia odsetek odstąpić, po uzyskaniu pozytywnej opinii rady nadzorczej.

§ 43.

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 38 ust. 1-3, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 38 ust. 1–3 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

C. Dokonywanie napraw

§ 44.

1. Członek Spółdzielni, a także osoba nie będąca jej członkiem, której przysługuje prawo do lokalu, obowiązana jest do utrzymywania lokalu w należytym stanie, odnawiania go i wykonywania drobnych jego napraw.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący napraw i wymiany instalacji określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Walne zgromadzenie może rozszerzyć zakres obowiązków Spółdzielni dotyczących naprawy i wymiany instalacji wewnątrz lokali ustalony w ust. 2, zapewniając na ten cel odpowiednie środki finansowe.
4. Koszt naprawy instalacji wewnętrznej w lokalu obciąża członka Spółdzielni.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne

§ 45.

1. Organami Spółdzielni są:
   1.1. walne zgromadzenie;
   1.2. rada nadzorcza;
   1.3. zarząd.
2. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów, z wyjątkiem uchwał, których podjęcie wymaga w myśl postanowień statutu większości kwalifikowanej.
3. Wybory członków organów i ich odwołanie następuje w głosowaniu tajnym.
4. Przy obliczaniu większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane "za", "przeciw" oraz głosy wstrzymujące się.
5. Zasady zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają postanowienia statutu oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

B. Walne Zgromadzenie Członków

§ 46.

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:
   2.1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni;

2.2. podejmowanie uchwał w sprawie działalności inwestycyjnej i określanie jej założeń organizacyjnych i finansowych;
2.3. wybór i odwoływanie członków rady nadzorczej;
2.4. rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie rocznych sprawozdań zarządu i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał w sprawie wniosków członków Spółdzielni oraz rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach;
2.5. podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom zarządu;
2.6. odwoływanie członków zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium;
2.7. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
2.8. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
2.9. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości Spółdzielni;
2.10. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
2.11. podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszów Spółdzielni, nie wymienionych w § 71 ust. 1 statutu;
2.12. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
2.13. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej;
2.14. uchwalanie zmian statutu;
2.15. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do spółdzielczego związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
2.16. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do innych organizacji oraz występowania z nich;
2.17. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
2.18. uchwalanie regulaminu obrad walnego zgromadzenia oraz regulaminu rady nadzorczej.

§ 47.

1. Walne zgromadzenie zwołuje zarząd co najmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Przedmiotem obrad tego zgromadzenia musi być:
   2.1. rozpatrzenie i zatwierdzenie rocznego sprawozdania zarządu z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym za ubiegły rok obrachunkowy;
   2.2. rozpatrzenie sprawozdań rady nadzorczej z jej działalności oraz oceny wyników kontroli i oceny sprawozdań finansowych;
   2.3. rozpatrzenie wniosków zarządu w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat;
   2.4. rozpatrzenie wniosku o udzielenie absolutorium członkom zarządu za ubiegły rok obrachunkowy.
3. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:
   3.1. rady nadzorczej;
   3.2. przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być wyrażone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Żądanie składane przez członków Spółdzielni powinno być przez nich podpisane z podaniem adresów.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 zarząd zwołuje walne zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 48.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia zarząd zawiadamia na piśmie wszystkich członków Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem obrad. Za formę pisemną uważa się również wywieszenie ogłoszeń na drzwiach i tablicach ogłoszeń we wszystkich klatkach schodowych budynków, należących do Spółdzielni, oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia do 15 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia.
4. Dokumenty i inne materiały pisemne, dotyczące spraw mających być przedmiotem obrad walnego zgromadzenia, powinny zostać wyłożone w lokalu biura Spółdzielni do wglądu członkom Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem obrad.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 49.

1. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
2. Członek Spółdzielni bierze udział w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członkowie zarządu Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami. Członek Spółdzielni, którym jest osoba nie mająca zdolności do czynności prawnych lub mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych, bierze udział w walnym zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Członek Spółdzielni ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek na walnym zgromadzeniu, nie są uprawnione do zabierania na nim głosu.

5. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz radca prawny Spółdzielni.

§ 50.

1. Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę uczestniczących w nim członków Spółdzielni, jeżeli nie zostały naruszone zasady jego zwołania.
2. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony w § 48 ust. 1-3. Ograniczenie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka zarządu, któremu nie udzielono absolutorium.
3. Uchwały walnego zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów. Kwalifikowanej większości 2/3 głosów wymaga podjęcie uchwał w sprawie:
   3.1. połączenia Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni;
   3.2. uchwalenia lub zmiany statutu;
   3.3. odwołania członka rady nadzorczej.

3a. Likwidacja Spółdzielni wymaga podjęcia zgodnych uchwał walnych zgromadzeń zapadłych kwalifikowaną większością ¾ głosów na dwóch kolejno po sobie następujących walnych zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

4. Głosowanie podczas walnego zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem głosowań w sprawach:
   4.1. wyboru i odwołania członków rady nadzorczej;
   4.2. udzielenia absolutorium członkom zarządu, odwołania członka zarządu, któremu nie udzielono absolutorium;
   4.3. zawieszenia członka zarządu w czynnościach;
   4.4. w indywidualnych sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
5. Na żądanie 10% członków Spółdzielni obecnych na walnym zgromadzeniu przewodniczący obrad zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru prezydium walnego zgromadzenia.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.
7. Zasady prowadzenia obrad walnego zgromadzenia oraz inne sprawy organizacyjne zgromadzenia określa regulamin walnego zgromadzenia.

§ 51.

1. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się w ciągu 14 dni protokół, który podpisują przewodniczący zgromadzenia, jego zastępca i sekretarz.
2. Protokół i podjęte przez walne zgromadzenie uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły i materiały z walnego zgromadzenia przechowuje zarząd Spółdzielni przez okres co najmniej 10 lat, jeśli szczegółowe przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują dłuższego terminu.

§ 52.

1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

§ 53.

1. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia przez niego wiadomości o uchwale, nie później jednak, niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
2. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
3. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

C. Rada Nadzorcza

§ 54.

1. Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada nadzorcza składa się z 5 - 9 członków Spółdzielni mających pełną zdolność do czynności prawnych, wybranych przez walne zgromadzenie. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do rady nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

3. Za wybranych do rady nadzorczej uważa się kandydatów, którzy w wyniku głosowania uzyskali 50% + 1 ważnych głosów. Jeżeli minimum osiągnie większa liczba kandydatów, niż liczba wolnych mandatów rady nadzorczej - za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Kadencja rady nadzorczej trwa 3 lata.
5. Członek rady nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 oddanych głosów walnego zgromadzenia.
6. W skład rady nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, członkami zarządu lub pełnomocnikami zarządu ani osoby pozostające z członkami zarządu lub pracownikami Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru osoby, będącej pracownikiem Spółdzielni do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej.
7. Członkowie rady nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 55.

Do zakresu działania rady nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni.
2. Kontrola i nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez:
   2.1. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
   2.2. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
   2.3. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni;
4. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
5. Dokonywanie wyboru prezesa i członków zarządu oraz ustalanie dla wybranego zarządu rodzaju zatrudnienia, a także formy i wysokości wynagrodzenia;
6. Ustanawianie pełnomocnika spośród członków rady nadzorczej do nawiązywania i rozwiązywania stosunku zatrudnienia z członkami zarządu;
7. Rozpatrywanie odwołań od decyzji zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego;
8. Rozpatrywanie skarg na działalność zarządu;
9. Opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez zarząd walnemu zgromadzeniu;
10. Podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
11. Składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli Spółdzielni oraz ocenę jej sprawozdań finansowych;

12. Uchwalanie planu rzeczowo-finansowego nowej inwestycji oraz zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale;
13. Uchwalanie regulaminu działania zarządu oraz innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do właściwości walnego zgromadzenia;
14. Dokonywanie w imieniu Spółdzielni czynności prawnych w sprawach pomiędzy Spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach przez dwóch członków rady nadzorczej przez nią upoważnionych;
15. Podejmowanie uchwał w sprawach przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznej lub wystąpienia z niej;
16. Ocena wniosków zarządu dotyczących zaciągania przez Spółdzielnię kredytów i pożyczek oraz udzielanie poręczeń i gwarancji;
17. Ustalanie w stosownym regulaminie zasad wydatkowania środków na przedsięwzięcia o charakterze inwestycyjnym;
18. Podejmowanie uchwał w sprawie badania sprawozdania finansowego oraz kontroli i lustracji Spółdzielni przez upoważnione do tych czynności instytucje;
19. Ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia.

§ 56.

1. Rada nadzorcza w celu wykonywania swych statutowych zadań może żądać od zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni. Zarząd, członkowie i pracownicy Spółdzielni są zobowiązani spełniać wyżej wymienione żądania.
2. Członkowie rady nadzorczej mają prawo do uczestnictwa w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez uprawnione organy.

§ 57.

1. Rada nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza, którzy tworzą prezydium rady.
2. Prezydium rady organizuje bieżąco i koordynuje prace rady i jej komisji.
3. Rada wybiera ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz - w miarę potrzeby - inne komisje i ustala zakres ich działania. Oprócz członków rady w pracach komisji mogą uczestniczyć powołani przez radę członkowie Spółdzielni.

§ 58.

1. Rada nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem zawieszenia członków zarządu, które dokonywane jest w głosowaniu tajnym. Na żądanie 3 członków rady nadzorczej obecnych na posiedzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.
2. Rada nadzorcza może obradować w obecności co najmniej połowy jej statutowego składu.

§ 59.

1. Kadencja rady nadzorczej trwa od dnia walnego zgromadzenia, na którym została ona wybrana, do dnia odbycia walnego zgromadzenia dokonującego wyboru nowej rady nadzorczej w związku z upływem kadencji.
2. Mandat członka rady nadzorczej wygasa z upływem kadencji rady, w skład której wchodzi. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w razie:
   2.1. odwołania większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym przez walne zgromadzenie;
   2.2. zrzeczenia się mandatu;
   2.3. ustania członkostwa w Spółdzielni;
   2.4. nawiązania stosunku pracy w tej samej Spółdzielni;
   2.5. cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną.
3. Każdy członek rady nadzorczej może być w trakcie kadencji odwołany przez walne zgromadzenie:
   3.1. w przypadku całkowitej niemożności sprawowania funkcji członka rady nadzorczej;
   3.2. na wniosek rady nadzorczej wyrażony w formie uchwały;
   3.3. na pisemny wniosek członków Spółdzielni podpisany przez co najmniej 1/10 członków.
4. Na miejsce członka rady nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, wchodzi kandydat, który w wyborach na walnym zgromadzeniu uzyskał 50% + 1 ważnych głosów i nie został wybrany do rady ze względu na to, że minimum osiągnęła większa liczba kandydatów, niż określono liczebność rady nadzorczej. Do rady wchodzą kandydaci według kolejności wynikającej z liczby uzyskanych głosów. W przypadku braku takich kandydatów, walne zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka rady nadzorczej na okres do końca tej kadencji rady nadzorczej.
5. Członkiem rady nadzorczej można być nie dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 60.

1. Posiedzenia rady nadzorczej zwołuje przewodniczący rady nadzorczej lub w razie jego nieobecności – jego zastępca co najmniej 1 raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący walnego zgromadzenia w celu ukonstytuowania się rady nadzorczej niezwłocznie, nie później niż w ciągu 14 dni od odbycia walnego zgromadzenia.
3. Tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne rady nadzorczej, jej prezydium i komisji rady, określa regulamin uchwalony przez walne zgromadzenie.

D. Zarząd

§ 61.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni należy do zarządu.
3. Zarząd składa się z 2 do 5 osób. Określenia liczby członków zarządu na daną kadencję dokonuje rada nadzorcza.
4. Rada nadzorcza wyłania kandydatów na członka zarządu, w tym prezesa, w wyniku przeprowadzenia procedury konkursowej określonej w stosownym regulaminie, uchwalonym przez radę nadzorczą. Wyboru członków zarządu dokonuje rada nadzorcza w głosowaniu tajnym.
5. Rada nadzorcza zawiera z prezesem i członkami zarządu umowę o pracę lub inną umowę zgodnie z uchwałą podjętą w trybie § 55 ust. 5.
6. Czas trwania kadencji zarządu wynosi 3 lata.

§ 62.

1. Członkostwo w zarządzie ustaje w przypadku:
   1.1. zrzeczenia się przez członka zarządu tej funkcji;
   1.2. odwołania uchwałą walnego zgromadzenia, o której mowa w § 46 ust. 2 pkt 2.6.;
   1.3. odwołania uchwałą rady nadzorczej.
2. Odwołanie członka zarządu może nastąpić tylko z ważnej przyczyny i wymaga pisemnego uzasadnienia. Ważną przyczyną jest w szczególności:
   2.1. utrata pełnej zdolności do czynności prawnych,
   2.2. popełnienie przestępstwa gospodarczego, fałszerstwa dokumentu lub przestępstwa z chęci zysku, jeżeli przestępstwo jest oczywiste lub stwierdzone prawomocnym wyrokiem,
   2.3. zajmowanie się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
   2.4. choroba powodująca trwałą niezdolność do pracy, zaistnienie okoliczności będących podstawą do rozwiązania umowy o pracę na podstawie art. 52 Kodeksu pracy,
   2.5. niezrealizowanie uchwał i decyzji organów statutowych Spółdzielni.
3. Odwołanie członka zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, na podstawie którego był świadczony stosunek pracy.

§ 63.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik, zamieszczając pod nazwą Spółdzielni swoje podpisy.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 64.

1. Członkowie zarządu obowiązani są wykonywać swoje zadania z zachowaniem należytej staranności, dbając o dobro i interes wszystkich członków Spółdzielni.
2. Do zakresu obowiązków zarządu należy:
   2.1. przyjmowanie nowych członków i prowadzenie pełnego rejestru członków,
   2.2. prowadzenie pełnego rejestru lokali mieszkalnych, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste,
   2.3. zarządzanie nieruchomościami i innymi składnikami majątkowymi Spółdzielni,
   2.4. podejmowanie działań dla utrzymania właściwego stanu jakościowego obiektów użytkowych, urządzeń technicznych i terenów Spółdzielni,
   2.5. podejmowanie działań dla płynnego zaopatrzenia mieszkańców Spółdzielni w media energetyczne, wodę ciepłą i zimną, kanalizację i inne,
   2.6. podejmowanie działań inwestycyjno-rozwojowych dla zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni, szczególnie w zakresie modernizacji posiadanych zasobów, budowy nowych mieszkań i lokali usługowych, garaży lub miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
   2.7. zawieranie umów z zakresu inwestycji mieszkalnych i innych objętych planami Spółdzielni,
   2.8. zawieranie umów o ustanowienie praw do lokali mieszkalnych i usługowych na rzecz członków Spółdzielni i innych uprawnionych osób,
   2.9. sporządzanie planów gospodarczych Spółdzielni,
   2.10. prowadzenie efektywnej gospodarki finansowej Spółdzielni,
   2.11. sporządzanie sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia organom Spółdzielni,
   2.12. sporządzanie projektów uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni,
   2.13. przygotowywanie, zwoływanie i obsługa walnych zgromadzeń,
   2.14. zawieranie umów dotyczących przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni przez biegłego rewidenta,
   2.15. zaciąganie kredytów bankowych i pożyczek oraz innych zobowiązań i poręczeń po uzyskaniu opinii rady nadzorczej do wysokości określonej w § 46 ust. 2.10,
   2.16. realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych na zasadach określonych w stosownym regulaminie, przyjętym przez radę nadzorczą,
   2.17. zatrudnianie pracowników i innych osób do sprawnej działalności Spółdzielni,
   2.18. inne działania i czynności nie zastrzeżone do właściwości walnego zgromadzenia i rady nadzorczej zgodnie z obowiązującymi przepisami i dobrymi zwyczajami w działalności gospodarczej.

§ 65.

1. Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwały większością głosów.
2. Podział czynności między członkami zarządu, ustalenie rodzaju spraw wymagających uchwał zarządu oraz inne sprawy dotyczące działalności zarządu określa regulamin, uchwalony przez radę nadzorczą.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu.
4. W posiedzeniach zarządu ma prawo uczestniczyć członek rady nadzorczej przez nią wytypowany.

5. Posiedzenia zarządu są protokołowane.

E. Postanowienia wspólne dla rady nadzorczej i zarządu

§ 66.

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady nadzorczej i członkiem zarządu Spółdzielni.
2. Członkowie zarządu i rady nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni ani świadczyć dla niej usługi w ramach własnej działalności gospodarczej a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność gospodarczą, działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub świadczących dla niej usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady nadzorczej lub członka zarządu.
4. W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 rada nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności do czasu rozstrzygnięcia przez najbliższe walne zgromadzenie sprawy uchylenia, zawieszenia bądź odwołania zawieszonego członka rady nadzorczej.
5. Członek zarządu oraz członek rady nadzorczej odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem działania sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponoszą winy.

IX. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

§ 67.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni na podstawie rocznych planów, uchwalanych przez radę nadzorczą.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującym i przepisami.
4. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont.
5. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 68.

1. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i środkami finansowymi pochodzącymi z innych źródeł.

2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; stosuje się to także do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości. Inne kredyty mogą być zaciągane za zgodą rady nadzorczej pod zabezpieczenie mienia wspólnego.
3. Suma zobowiązań kredytowych nie może przekroczyć najwyższej kwoty zobowiązań, uchwalonej przez walne zgromadzenie.

§ 69.

Różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat mieszkańców tej nieruchomości, zobowiązanych do ich uiszczania, zwiększa lub zmniejsza odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 70.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej i mogą być zaliczane jedynie na poczet miesięcznych opłat eksploatacyjnych.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 71.

1. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:
   1.1. udziałowy;
   1.2. zasobowy;
   1.3. wkładów budowlanych;
   1.4. remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami celowymi Spółdzielni określa rada nadzorcza w odpowiednich regulaminach.

4. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego według planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez radę nadzorczą. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni .
5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
6. Uchwalane przez radę nadzorczą plany rzeczowo - finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.

§ 72.

1. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych. Jeżeli zadeklarowane przez członka udziały nie zostały w pełni wniesione, kwoty przypadające członkowi z tytułu podziału nadwyżki bilansowej zalicza się na poczet jego niepełnych udziałów. Jeżeli podział części nadwyżki bilansowej między członków ma nastąpić w formie oprocentowania udziałów, w podziale tym uwzględnia się byłych członków (ich spadkobierców), którym przysługują roszczenia o wypłatę udziałów.
2. Ewentualne straty bilansowe Spółdzielni są pokrywane z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałowego i innych funduszów własnych Spółdzielni według kolejności wskazanej w § 71 ust. 1.

§ 73.

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu przez biegłego rewidenta pod względem rzetelności i prawidłowości zgodnie z obowiązującymi przepisami lub każdorazowo na żądanie rady nadzorczej. Uchwałę tym zakresie podejmuje rada nadzorcza.
2. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlegało ono badaniu, wykłada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z jego treścią.

§ 74.

1. Spółdzielnia raz na trzy lata poddaje się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całokształtu jej działania.
2. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez radę nadzorczą najbliższemu walnemu zgromadzeniu.
3. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów ich budowy lustracje przeprowadza się corocznie.

§ 75.

1. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom Spółdzielni odrębnej własności lokalu lub praw z nią związanych.
2. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
   2.1. nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię jej działalności administracyjnej, usługowej, społecznej, kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
   2.2. nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, z zastrzeżeniem urządzeń do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń, gdy wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu;
   2.3. nieruchomości niezabudowane.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 76.

1. Niniejszy tekst statutu wchodzi w życie z dniem zarejestrowania go w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Z dniem rejestracji statutu, o którym mowa w ust. 1, tracą moc postanowienia statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków SBM „Kwitnąca" w dniu 23 czerwca 2015 roku.

§ 77.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....